

Bostadsrättsföreningen

Skrivkortet 2

Org.nr: 769620-8060

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2, organisationsnummer 769620-8060, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2009 Ekonomisk plan registrerades år 2010 Föreningens stadgar registrerades år 2019

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Peter Pettersson
Ledamot	Thomas Bengtsson
Ledamot	Jimmy Eriksson Werf
Ledamot	Gustav Andersson
Ledamot	Arnela Mujagic
Suppleant	Josefina Nieminen
Suppleant	Sophie Wennerström

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Extern	Lena Zozulyak
	Borevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Sandberg Lena Andersson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-08 På stämman deltog 9 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fiber	Stockholm Stadsnät AB
Hysesförhandling	Fastighetsägarna Stockholm
Städning	BA Prima Care AB
Vatten och avfallshantering	Stockholm Vatten AB
Fastighetsskötsel	Veterankraft AB
Fastighetsjour och trygghetsjour	Securitas AB
Tvättstuga	BRF Hektografen
Hemsida	Simply BRF AB
Administration och hostigt av porttelefonsystem	Alviks lås AB/Avarn AB
Elnätsavtal	Ellevio
Elavtal	Fortum
Serviceavtal	Tele2

Information om fastigheten

Föreningen förvärvade 2010-05-12 fastigheten Skrivkortet 2 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 53 350 300 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffnings-kostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Fastighetsbeteckning: SKRIVKORTET 2

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2010

Totalyta (m²):

3 094

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	45
2 rok	2
3 rok	16
Summa	63

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
1 rok	4
3 rok	2
Summa	6

Totalt antal bostadslägenheter: **69**

Garage och P-platser

Antal platser

41

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016-10-07

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
OVK	2023	
Underhåll portar	2023	Underhåll i form av oljning etc

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2022 har i stort präglats av arbetet gentemot den ekonomiska förvaltaren vilket resulterat i att föreningen bytt ekonomisk förvaltare. Utöver detta har föreningen haft två städdagar för att ta hand om de gemensamma ytorna. Föreningen är vidare i behov av engagemang från dess medlemmar för att förvaltningen av föreningen skall kunna skötas smidigare.

Föreningen har under Q2 2022 färdigställt installationen av fiber för föreningen. Avgiften för fiber belastar samtliga lägenheter förutom ett fåtal som valt att stå utanför. Avgiften är 169kr under fem år för att täcka installationskostnaden och därefter kommer en reduktion i avgiften ske.

Föreningens ekonomiska förvaltare, Effektiv förvaltning, försattes under september 2022 i konkurs. Detta gjorde att styrelsen fick lägga all kraft på att hitta en ny ekonomisk förvaltare och skapa förutsättningar för att den nya ekonomiska förvaltaren, Allabrf, skulle kunna ta över så smidigt som möjligt. Något som inte varit helt friktionsfritt då tidigare förvaltare, enligt styrelsens uppfattning, inte skött sitt uppdrag på ett tillfredsställande sätt. Den tidigare ekonomiska förvaltarens tillkortakommanden har bland annat inneburit att föreningens stämma under 2022 inte kunnat hållas i stadgeenlig tid, samt att leverantörsfakturor gått till inkasso och således drabbat föreningens ekonomi.

Styrelsen har tecknat avtal om systematiskt brandskyddsarbete under 2022.

Under 2022 har föreningen också arbetet med att hitta en lösning på det krav på sopsortering som träder i kraft 2023. Föreningen har sökt dispens vilket också blivit beviljat fram till och med Q3 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Föreningen fastställde i januari ett nytt policydokument för garageuthyrning samt en ny avgiftslista för garagen. Nya avtal kommer att skickas ut under Q2 2023 till samtliga garageinnehavare.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

81

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 590	2 541	2 592	2 592
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 593	- 575	-521	-521
Soliditet ¹ , %	60	60	60	60

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 302 379	18 789 717	1 052 070	-11 594 842	-574 702	35 974 622
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			108 294	-108 294		0
Balanseras i ny räkning				-574 702	574 702	0
Årets resultat					-592 509	-592 509
Belopp vid årets utgång	28 302 379	18 789 717	1 160 364	-12 277 838	-592 509	35 382 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 277 838
Årets resultat	-592 509
Totalt	-12 870 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	108 294
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-12 978 641
Totalt	-12 870 347

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 589 786	2 541 064
Summa Rörelseintäkter		2 589 786	2 541 064
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 565 163	-1 645 162
Administration och förvaltning	4	-160 926	-163 168
Personalkostnader	5	-118 278	-118 278
Avskrivningar		-982 045	-963 779
Summa Rörelsekostnader		-2 826 412	-2 890 387
RÖRELSERESULTAT		-236 626	-349 323
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 889	1 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 772	-227 122
Summa Finansiella poster		-355 883	-225 379
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-592 509	-574 702
RESULTAT FÖRE SKATT		-592 509	-574 702
ÅRETS RESULTAT		-592 509	-574 702

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	56 119 716	57 083 495
Inventarier, verktyg och installationer	8	164 397	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 284 113	57 083 495
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 284 113	57 083 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 478 208	5 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 251	82 729
Kundfordringar		208 306	180 052
Summa kortfristiga fordringar		1 760 766	268 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		791 449	2 854 845
Summa kassa och bank		791 449	2 854 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 552 215	3 123 099
SUMMA TILLGÅNGAR		58 836 327	60 206 593

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		47 092 096	47 092 096
Fond för yttre underhåll		1 160 364	1 052 070
Summa bundet eget kapital		48 252 460	48 144 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 277 838	-11 594 842
Årets resultat		-592 509	-574 702
Summa fritt eget kapital		-12 870 347	-12 169 544
SUMMA EGET KAPITAL		35 382 113	35 974 622
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 857 341	23 552 684
Summa långfristiga skulder		5 857 341	23 552 684
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 857 341	23 552 684
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 415 519	131 796
Skatteskulder		3 123	6 762
Övriga skulder		14 634	82 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 597	458 653
Summa kortfristiga skulder		17 596 873	679 287
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 596 873	679 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 836 327	60 206 593

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

(Vid K3) Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	15-120 år
Markanläggning	50 år
Fiber	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

1 936 947

1 936 948

Hysesintäkter

Bostäder

313 812

313 850

Garage och p-platser

336 626

296 011

Bredband

0

-11 742

650 438

598 119

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

2 390

5 940

Övriga intäkter

11

58

2 401

5 998

Totalt nettoomsättning

2 589 786

2 541 064

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

71 606

49 513

Uppvärmning

587 494

734 226

Vatten och avlopp

93 320

117 237

Sophämtning

62 959

60 531

815 379

961 507

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

86 372

70 149

Fastighetsstäd

68 383

116 728

Snöröjning/sandning

5 263

17 611

Bevakningskostnader

0

25 989

Övriga köpta tjänster

76 482

63 643

236 500

294 120

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

104 587

45 301

Övriga driftkostnader

Försäkring

116 754

100 440

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

101 383

116 751

218 137

217 191

Reparationer

Reparationer

190 560

50 224

Underhåll

Underhåll

0

76 818

Totalt operativ drift och underhåll

1 565 163

1 645 162

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2022

2021

5 162

0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

82 500

62 500

Revision

Revisionsarvode

22 000

21 000

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

14 631

15 142

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

267

7 625

Bankkostnader

5 153

4 970

Inkassokostnader

448

0

Övriga kostnader

30 765

51 932

36 633

64 527

Totalt administration och förvaltning

160 926

163 168

Not 5. Personalkostnader

2022

2021

Styrelsen

Styrelsearvode

90 000

90 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

28 278

28 278

Totalt personalkostnader

118 278

118 278

Not 6. Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

35 000 000

35 000 000

Summa:

35 000 000

35 000 000

Not 7. Byggnader och mark

2022-12-31

2021-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

42 144 103

42 144 103

Anskaffningsvärde mark

19 686 260

19 686 260

Markanläggning

967 613

967 613

Utgående anskaffningsvärden

62 797 976

62 797 976

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 5 714 481

- 4 750 702

Årets avskrivningar

- 963 779

- 963 779

Utgående avskrivningar

-6 678 260

-5 714 481

Utgående redovisat värde

56 119 716

57 083 495

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	182 663	0
Utgående anskaffningsvärden	182 663	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 18 266	0
Utgående avskrivningar	- 18 266	0
Utgående redovisat värde	164 397	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB	2024-03-08	1,52 %	5 980 881	6 104 421
SBAB	2023-05-22	3,19 %	2 980 881	3 104 421
SBAB	2023-03-16	3,39 %	5 980 881	6 104 421
SBAB	2023-01-18	2,60 %	5 980 881	6 104 421
SBAB	2023-06-28	3,51 %	2 115 000	2 150 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 038 524	23 567 684
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 181 183	0
			5 857 341	23 567 684

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Peter Pettersson

Thomas Bengtsson

Jimmy Eriksson Werf

Gustav Andersson

Arnela Mujagic

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Borevision AB

Lena Zozulyak